

## Moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung in Toplage



Terrasse/ Garten Perspektive 1

**Objektnummer: 960/75014**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien, Döbling
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	107,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	41,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	455.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	91,39 €
<b>Heizkosten:</b>	55,90 €
<b>USt.:</b>	22,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

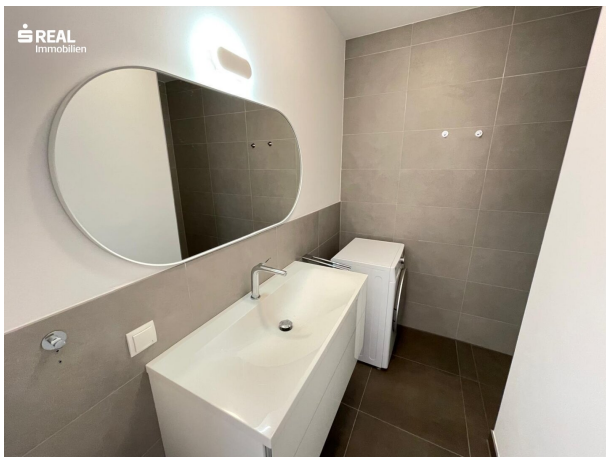
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

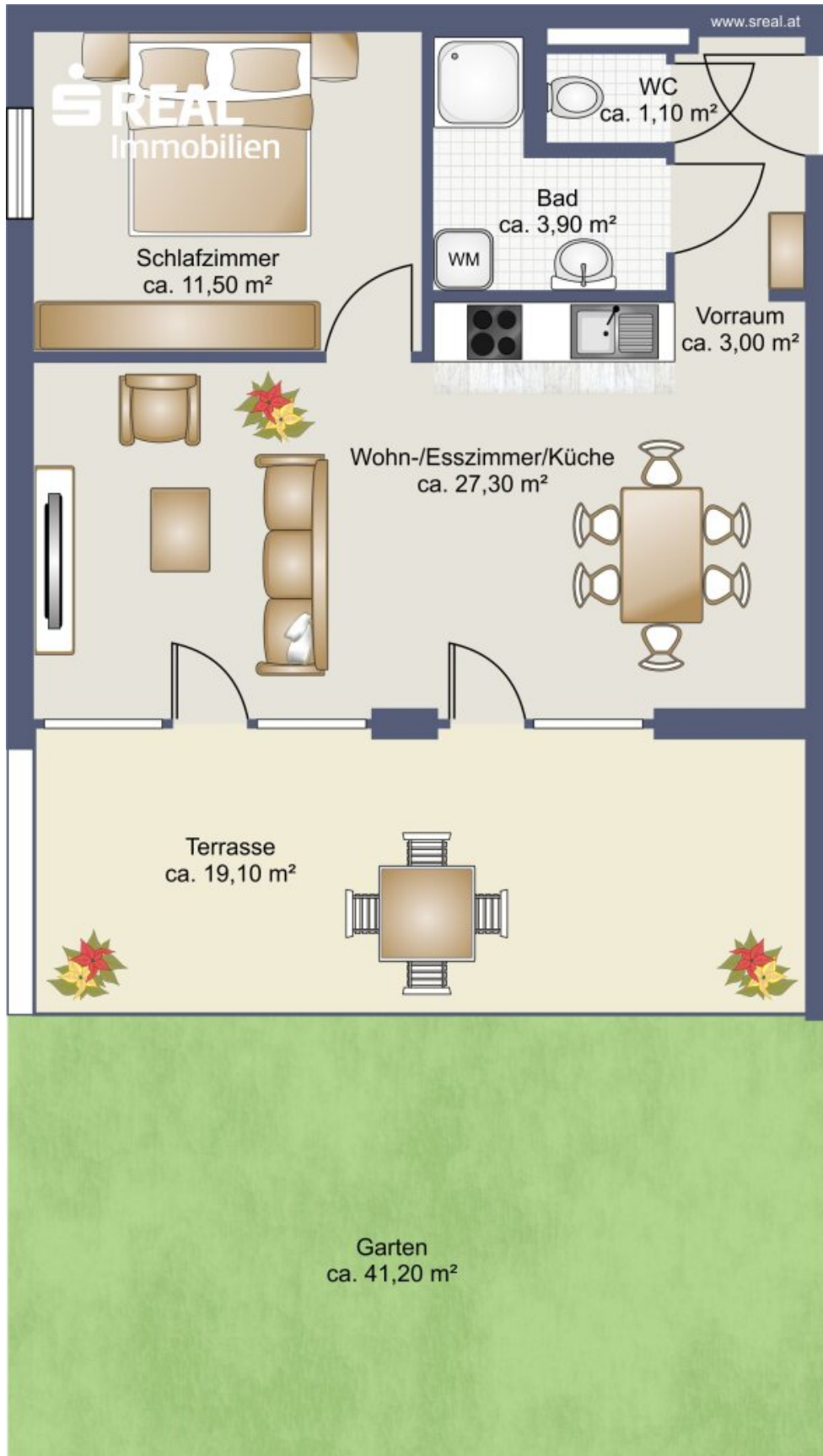


**Stefan Schierl**

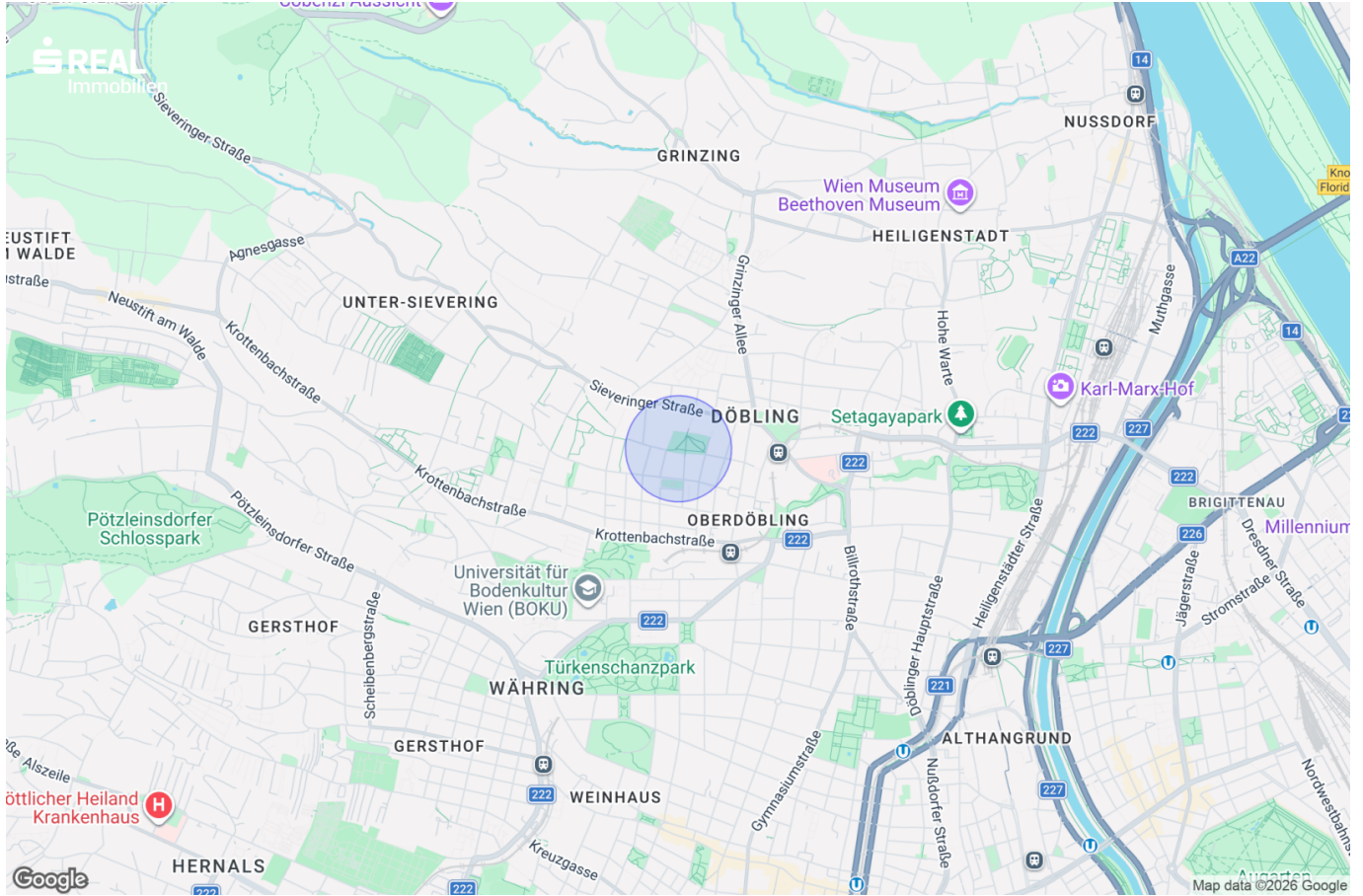








Skizze Top 1



## Objektbeschreibung

### Gediegen Wohnen im Herzen von Döbling

Diese neuwertige Gartenwohnung befindet sich in einem 2017 errichteten Neubauhaus, Nähe dem Hugo Wolf Park, sowie des Sonnbergmarktes und der beliebten Obkirchergasse mit sämtlichen Geschäften und Nahversorgern. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Sie gliedert sich wie folgt: Vorraum, geräumiger Wohnraum mit offener moderner Küche, südwestseitige Terrasse & schönem Garten, Schlafzimmer, Bad mit Dusche & separater Toilette und ein zugeordnetes Kellerabteil rundet dieses tolle Angebot ab.

Die moderne Wohnung ist mit Fliesen- & Parkettböden, sowie Außenjalousien ausgestattet und wird mittels Zentralheizung beheizt.

Die günstigen monatlichen Betriebskosten, **inklusive Heiz- & Wasserkosten und der Ust.**, betragen derzeit **€ 231,08**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann kontaktieren Sie mich für weitere Details und gegebenenfalls einen Besichtigungstermin.**

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

**Sollten Sie im Zuge eines Neuerwerbes selbst eine Immobilie verkaufen, oder auch vermieten möchten, stehe ich Ihnen selbstverständlich für ein unverbindliches Beratungsgespräch/ Einschätzung, unter der Telefonnummer +43 664/ 620 41 30 gerne zur Verfügung.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m



Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.